

# **CONSIGLIO PARROCCHIALE TESSERETE**

## **VERBALE DELL' ASSEMBLEA STRAORDINARIA DELLA PARROCCHIA DI TESSERETE DEL 29 LUGLIO 2021**

### **Ordine del giorno:**

- 1. Apertura e nomina di due scrutatori.**
  - 2. Messaggio del CP inerente la richiesta di un credito di complessivi CHF 1'730'000.00 per la ristrutturazione e l'ampliamento dello stabile in Via alle Pezze 17, RFD 183 Capriasca-Sez. Tesserete con il quale si chiede l'autorizzazione a stipulare il contratto di mutuo presso la Banca Raiffeisen del Cassarate e l'atto di frazionamento della particella 183 RFD di Capriasca-Tesserete, procedendo alla costituzione di un nuovo pegno immobiliare gravante i due predetti mappali per un importo nominale complessivo di CHF 1'730'000.00.  
→ Rapporto della Commissione della Gestione**
  - 3. Interpellanze e mozioni**
- 

### **Trattanda 1**

All'inizio dei lavori sono presenti 31 (trentuno) persone come da lista separata, mentre si scusano per l'assenza Prisca Gioia e Andrea Coratelli.

L'assemblea è stata aperta e diretta dal Sig. Alberto Gandolla, membro del Consiglio Parrocchiale che saluta e ringrazia tutti i presenti.

Quali scrutatori sono stati proposti la Sig.ra Elide Canonica e il Sig. Corrado Cattaneo che sono accettati all'unanimità dei presenti. Pure la relativa verbalizzazione è accettata all'unanimità.

**Trattanda 2: Messaggio del CP inerente la richiesta di un credito di complessivi CHF 1'730'000.00 per la ristrutturazione e l'ampliamento dello stabile in Via alle Pezze 17, RFD 183 Capriasca-Sez. Tesserete con il quale si chiede l'autorizzazione a stipulare il contratto di mutuo presso la Banca Raiffeisen del Cassarate e l'atto di frazionamento della particella 183 RFD di Capriasca-Tesserete, procedendo alla costituzione di un nuovo pegno immobiliare gravante i due predetti mappali per un importo nominale complessivo di CHF 1'730'000.00.**

**→ Rapporto della Commissione della Gestione**

Questa trattanda era già prevista nell'Assemblea Straordinaria dell'8 luglio u.s. Purtroppo il violento nubifragio, che si è scatenato sulla Capriasca proprio alle 18:00 ora in cui i lavori sono iniziati, ha sicuramente tenuto lontano molte persone interessate all'argomento. Quindi, in quell'occasione il CP e i pochi presenti, per rispetto verso gli assenti e per discutere compiutamente questa importante trattanda, hanno deciso di rimandare l'argomento e di ripresentarlo in un'assemblea convocata successivamente.

## CONSIGLIO PARROCCHIALE TESSERETE

Pertanto, dopo la lettura del dettagliato Messaggio del Consiglio Parrocchiale, seguito dal rapporto della Commissione della Gestione, è seguita un'interessante discussione con alcuni suggerimenti e osservazioni all'indirizzo del CP che riassumiamo come segue:

**Maurizio Cattaneo:** Chiede se alla luce degli sfitti che sono presenti attualmente in Capriasca, il CP ha verificato se gli attuali inquilini, finita la ristrutturazione riprenderanno possesso dei loro appartamenti naturalmente alle nuove condizioni d'affitto.

Risponde il presidente Christof Affolter (in seguito C.A.) con una premessa riferita alla proposta di Corrado Piattini, che durante l'Assemblea dell'8.07.2021 ha insistito affinché si rimettesse a tema questa importante trattanda, che oggi può essere presentata e dibattuta da un buon numero di partecipanti.

Degli attuali tre inquilini, due per altre ragioni hanno dato disdetta ed usciranno nei prossimi mesi rispettando i termini previsti. Un inquilino era già partito tempo fa per sistemarsi in Casa Capriasca e già allora non era più stato sostituito. Rimane quindi un solo inquilino che ha manifestato la volontà di rientrare, però al momento non lo possiamo assicurare perché tutto dipenderà dal nuovo contratto di locazione. In un recente colloquio avevamo già anticipato in grandi linee la nuova situazione senza entrare in cifre precise. Ha pure ricordato la particolarità del progetto che prevede l'aggiunta della nuova costruzione, indipendente e oggetto di frazionamento, che in caso di bisogno e fatti i debiti approfondimenti, potrà anche essere venduta.

**Fabio Banfi:** Vorrebbe sapere se la cifra proposta di CHF. 1'730'000 con il +/- 15% potrebbe anche subire un aumento del 15% pari a ca. 260'000 franchi cifra non di poco conto. Inoltre se nei prezzi di preventivo sono pure stati calcolati gli aumenti di prezzo dei materiali, che si sono verificati in maniera esponenziale negli ultimi cinque/sei mesi. (10/15% in più sui costi di produzione).

C.A.: I preventivi sono stati elaborati un paio di mesi fa, quindi si ritiene che siano attendibili. Bisogna anche considerare che i prezzi di preventivo non sono frutto di offerte puntuali. L'architetto Vincenzi conferma che sulla base dei capitolati e delle offerte che saranno presentate, i prezzi risulteranno verosimilmente inferiori. Corrado Piattini precisa che durante l'analisi della Gestione sul preventivo di massima, l'architetto ha confermato che era già calcolato un aumento del 10%.

**Mauro Storni:** Chiede se le disdette ricevute fossero motivate da problemi di ubicazione dello stabile e dai possibili rumori dovuti a traffico o altro.

C.A.: L'uscita degli inquilini non è collegata alla prospettiva di ristrutturazione o al possibile aumento d'affitto, ma dettate da altri motivi. Le pigioni previste possiamo assicurare che saranno contenute e ragionevolmente si pensa di poter affittare senza grosse difficoltà. Anche con il cambio dei serramenti la protezione fonica migliorerà notevolmente, quindi anche il traffico, a finestre chiuse, non dovrebbe creare problemi.

**Mariella Mulattieri:** Chiede se l'intervento di demolizione/ricostruzione, che data oramai di 7/8 anni fa, è stato attualizzato per avere qualche cifra di confronto.

## CONSIGLIO PARROCCHIALE TESSERETE

C.A.: Il Consiglio Parrocchiale alla luce delle diverse ipotesi quali: demolizione e ricostruzione, sistemazione puntuale e minimalista o ristrutturazione totale, ha scartato a priori la demolizione in quanto l'intervento finanziario risultava troppo elevato rispetto al potenziale ricavo che si poteva ottenere. Oltretutto anche per il finanziamento, la parrocchia avrebbe dovuto mettere fondi propri che al momento non dispone. Roberto Poretti fa pure rimarcare un altro aspetto molto importante, che va a sfavore della demolizione/ricostruzione che è quello del vincolo pianificatorio dovuto all'altezza. Infatti, senza la possibilità di alzare di un piano la costruzione non si raggiunge l'indice di edificabilità ottimale. Pure l'intervento minimalista avrebbe avuto un ricavo sproporzionato all'investimento previsto.

**Luciano Calissi:** Chiede quale sistema di riscaldamento sarà implementato e se siamo coscienti che con la pandemia anche i tempi per la fornitura degli apparecchi si è notevolmente dilatata.

C.A.: L'approvvigionamento calorico avverrà tramite termopompa. In questo momento siamo ancora lontani dalla fase realizzativa. Prossimo passo è la domanda di costruzione. Al momento non ci siamo preoccupati del problema dell'acquisto del materiale né delle modalità di fornitura.

**Maurizio Cattaneo** chiede se non è stato preso in considerazione l'allacciamento alla rete di "teleriscaldamento".

**Corrado Piattini** precisa che parlando con l'architetto Vincenzi, questa possibilità era stata scartata per gli importanti costi d'investimento. Inoltre la costruzione non resta sul tracciato previsto dalla rete di Capriasca Calore SA.

Il CP farà una verifica con chi di dovere.

**Gilberto Gerosa:** E' consapevole che per contenere gli affitti è necessario contenere pure i costi di ristrutturazione. Però riallacciandosi all'indicazione citata sul messaggio della Gestione riguardo all'attenzione delle persone con difficoltà motorie, chiede se non potrebbe essere installato un ascensore.

C.A.: L'architetto Vincenzi escludeva l'inserimento di un lift, perché lo stabile così come messo, non avrebbe permesso la formazione di una colonna apposita per ospitare quanto necessario. Però non si esclude che l'argomento sarà ripreso e studiato nelle giuste sedi.

**Beatrice Capra:** Fa rimarcare anch'essa la situazione degli alloggi sfitti e chiede se il CP non ha preso in considerazione la possibilità di trasformare la palazzina in un "ostello della gioventù" anche perché lo stabile resta vicino alle scuole, al centro sportivo e quindi in una posizione sicuramente favorevole per queste strutture.

C.A.: No, non si era mai pensato di modificare la destinazione da residenziale a commerciale. Scegliendo la soluzione residenziale si resta nel segno della continuità. Corrado Piattini precisa che recentemente il Consiglio Comunale ha approvato una variante di PR, perché c'è un progetto in essere per edificare un alloggio nelle vicinanze del campo sportivo, così da accogliere famiglie e gruppi. Qualcosa si sta già muovendo e vedremo se sarà concretizzato.

Vari interventi hanno confermato che la Capriasca resta comunque molto attrattiva, naturalmente il prezzo dell'alloggio riveste un'importanza fondamentale.

# CONSIGLIO PARROCCHIALE TESSERETE

**Maurizio Cattaneo:** Ricorda ancora che la posizione di questo stabile, al di là del traffico che potrebbe magari impressionare, è situato in una posizione centrale che con l'edificazione delle nuove scuole e dell'esistente centro sportivo e balneare e a pochi minuti da negozi e servizi, è sicuramente un incentivo alla locazione.

Terminate le osservazioni, si mette in votazione il dispositivo di risoluzione così strutturato:

- Si delibera la richiesta di credito di CHF. 1'730'000.00 così come proposta.
- Si delibera il frazionamento della part. 183 RFD di Capriasca-Tesserete
- Si delibera la costituzione di una CIP di nominali CHF. 1'730'000.00 gravante la part. RFD 183 di Capriasca-Tesserete unitamente al fondo risultante dal frazionamento.

Alla presenza di 30 persone (nel frattempo 1 persona ha dovuto lasciare la sala) la votazione ha dato il seguente risultato:

- Favorevoli: 30
- Astenuti: 0
- Contrari: 0

Pure la relativa verbalizzazione è stata accettata all'unanimità dei presenti.

## **Trattanda 3: Interpellanze e mozioni**

Nessun intervento nello spazio riservato alle interpellanze e mozioni.

La seduta si chiude alle 19:15

PER L'ASSEMBLEA PARROCCHIALE

Alberto Gandolla  
Membro del CP

Piergiorgio Fumasoli  
Segretario

Scrutatori:

Elide Canonica

Corrado Cattaneo

Tesserete, 29 luglio 2021/AG/pgf